

# LE BAIL A DOMAINE CONGÉABLE

## DES ORIGINES A LA RÉVOLUTION

PAR

MONIQUE LE GUINER

---

### INTRODUCTION

#### SOURCES — BIBLIOGRAPHIE

---

### PREMIÈRE PARTIE

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### DÉFINITION.

Le bail à domaine congéable est un mode de tenure reposant sur un dédoublement complet de la propriété, une discrimination entre le fonds de terre et tout ce qui le couvre, tout ce qui l'améliore. Le sol nu est le fonds : propriété du seigneur foncier qui en cède la jouissance à un tenancier ou locataire ; celui-ci, de plus, devient propriétaire des édifices et superficies qui couvrent la tenure ou « covenant ». Le seigneur foncier a la faculté de congédier son domanier, mais à condition de lui rembourser la valeur des « édifices et superficies », bâtiments de toutes sortes, certains bois, les fossés, améliorations du sol. Délimitation de la zone des convenants : c'est la Basse-Bretagne, le pays où l'on parle breton.

#### CHAPITRE II

##### NATURE ET ORIGINE DU BAIL A COVENANT.

Il n'y a aucun rapport entre le bail à covenant et la précaire non plus qu'entre l'emphytéose et le bail à domaine congéable ; comme le dit d'Argentré, il tient quelque chose de tous les contrats connus en droit romain, sans être assimilable à aucun de ceux-ci. Étant donné sa localisation, on a voulu y voir une institution d'origine celtique, ce qu'il n'est pas. Il n'est pas non plus, à proprement parler, une tenure féodale, mais

a été influencé par le régime seigneurial. En se reportant aux conditions de vie en Bretagne au x<sup>e</sup> siècle, on se rend compte qu'il s'est produit alors des circonstances exceptionnelles : abolition de fait du servage. Les serfs sont remplacés par des hôtes auxquels on a fait appel pour défricher et remettre en état la Bretagne ravagée par les invasions normandes. On leur fait une situation exceptionnelle ; on leur donne la propriété des améliorations faites au sol. Système peut-être suggéré par le contrat de complant, transmis en Basse-Bretagne par les abbayes ; le régime de Landévennec, convenant non congéable assimilable au complant, le fait présumer. La faculté de congément ne serait alors qu'une innovation faite par les seigneurs laïques désireux de ne pas se sentir dépossédés.

### CHAPITRE III

#### LES MODES DE TENURE VOISINS : LA TENURE DE MOTTE, LA QUEVAISE.

Les tenures de motte sont des tenures serviles que l'on trouve dans le Léon, dans la presqu'île de Crozon. Les serfs mottiers sont soumis à la taille, au droit de déshérence, au droit de poursuite. La quevaise, localisée autour des abbayes du Relec et de Bégard, date du xii<sup>e</sup> siècle. Les Hospitaliers ont attiré des défricheurs en leur concédant, sur le principe même du domaine congéable, une terre, indivisible, transmissible au plus jeune des enfants et soumise au droit de déshérence. Le quevaisier ne peut quitter sa tenure. La tenure de motte est antérieure au domaine congéable. La quevaise lui est postérieure et en a procédé.

---

## DEUXIÈME PARTIE

---

### CHAPITRE IV

#### LES USEMENTS : CORNOUAILLE, POHER, BROEREC.

Définition du mot *usance* ou *usement*. Étude de l'usement de Cornouaille, son étendue, ses commentateurs. C'est le premier usement rédigé et commenté au xvii<sup>e</sup> siècle. Principaux caractères du domaine congéable, selon l'usement de Cornouaille : les baux sont faits pour neuf ans, la tenure est divisible entre les héritiers du colon et divisible aussi par le domanier. Définition des bois qui appartiennent au colon, au seigneur. Les différents objets qui entrent au prisage. Les corvées sont au nombre de neuf, obligatoires, estimées à 12 livres. Le seigneur foncier a la justice sur son domanier s'il est seigneur de fief.

*Le Poher* : rattaché à la Cornouaille. La seule différence est qu'en cas de congément, le domanier paie les frais du prisage.

*Le Broerec* : délimitation, problème posé par la presqu'île de Rhuis. Le texte de l'usement ressort d'enquêtes par turbes. Les corvées sont au nombre de six. Le domanier n'est pas tenu de suivre la cour du seigneur. Le texte de cet usement contient plusieurs articles consacrés aux rentes payables en grains et en argent.

## CHAPITRE V

### L'USEMENT DE TRÉGUIER.

Présenté aux réformateurs de la coutume en 1580, rédigé en 1680, commenté par Baudouin de Maison-Blanche en 1774, l'usement de Tréguier est le plus étendu : il a gagné une partie importante du Léon et a empiété sur le territoire de la Cornouaille aux abords de la châtellenie de Daoulas. Définition des édifices, superficies, bois puinais et fonciers. Les corvées sont exigibles seulement sur les tenures étagères : celles-ci ne doivent que trois corvées par attelage, estimées à 6 livres. Les tenures sont roturières ou nobles. Conséquences du fait que les droits convenanciers sont immeubles pour tout autre que le seigneur foncier.

## CHAPITRE VI

### L'USEMENT DE ROHAN.

L'usement de Rohan ne s'étend que dans le pays de Rohan-Chabot, tandis que le Guéméné suit l'usement de Broerec. Le fonds des convenants est toujours noble, dans la vicomté de Rohan. Ce régime a été institué par les vicomtes, à l'imitation des tenures de quevaise ; l'usement de Rohan est un compromis entre la quevaise et le convenant, caractérisé par le droit de juveigneurie, l'indivisibilité de la tenure et le droit de déshérence dont jouit le seigneur foncier. Autres traits : la durée des baux est de six ans. Les corvées sont dues sans restriction, comme en Cornouaille. En tant que vassal, le domanier doit suivre la cour du seigneur foncier. Les rentes sont payables en trois termes. Un article est consacré à la location en ferme des tenures à domaine congéable.

## CHAPITRE VII

### L'USEMENT DE LANDEVENNEC.

Les tenures à convenant de l'abbaye de Landevennec semblent mal différenciées des tenures motoyères. Ce sont des convenants non congéables ou perpétuels qui deviendront au XVIII<sup>e</sup> siècle, après bien des hésitations, des domaines congéables à l'usement de Cornouaille. Les rentes sont très peu élevées : on y voit traces des redevances dues par les tenures de motte. A la veille de la Révolution, les redevances restent au même taux que deux siècles plus tôt.

---

## TROISIÈME PARTIE

## CHAPITRE VIII

LES XV<sup>e</sup> ET XVI<sup>e</sup> SIÈCLES.

S'il y a quelques déclarations « à convenant », antérieures au xv<sup>e</sup> siècle, elles manquent de détails et de précision. Au xv<sup>e</sup> siècle apparaissent quelques baillées à titre de taille ou taillée et les seigneurs se préoccupent de l'entretien de leurs maisons, en les donnant à titre de « domaine réparable ». Au xvi<sup>e</sup> siècle, malgré un édit d'abolition du domaine congéable promulgué par le roi Henri II, les baillées se multiplient. On ne mentionne pas encore l'usement. Les contrats sont conclus selon la coutume de la seigneurie, et l'on observe la plus grande diversité dans les stipulations, selon la région où l'on se trouve. Le domanier jouit de grandes libertés pour construire de nouveaux édifices. Tous ces actes donnent l'impression qu'un accord absolu règne entre les seigneurs et leurs tenanciers.

## CHAPITRE IX

LES XVII<sup>e</sup> ET XVIII<sup>e</sup> SIÈCLES.

L'atmosphère change soudain. La préoccupation essentielle des propriétaires est « que le fonds ne soit pas grevé ». Sauf exceptions notables, on interdit aux domaniers de planter des bois et de toucher à ceux qui existent ; on leur défend aussi d'élever de nouveaux bâtiments. C'est l'usement qui est strictement appliqué. Les redevances se paient en argent et en grains et des rentes constituées sont établies au profit des abbayes sur les convenants. Les commissions s'y ajoutent. Celles-ci ne sont le plus souvent que le résultat de surenchères entre les paysans, et les congéments se règlent entre les domaniers, sans intervention du seigneur qui accorde à un tiers, moyennant finance, le droit de congédier son tenancier.

## CHAPITRE X

LES TENURES A DOMAINE CONGÉABLE.

GRANDEUR, NATURE, ÉVOLUTION.

On peut bailler à convenant aussi bien des terres nobles que des terres roturières ; c'est pourquoi beaucoup d'anciennes résidences seigneuriales, les manoirs, sont des tenures à domaine congéable ; de même beaucoup de moulins sont baillés à ce titre. Quant à la tenure roturière commune, elle se compose de quelques maisons, en maçonnerie, relativement longues et larges, mais très basses, couvertes de paille, parfois d'ardoises, et d'un nombre variable de pièces de terre, de nature très diversess, en général petites, où les terres arables l'emportent sur les terres froides : l'ensemble est d'une étendue moyenne de cinq à dix hectares.

## CHAPITRE XI

## LES FERMES DE TENURES A DOMAINE CONGÉABLE.

Les fermes se pratiquent surtout dans le pays de Rohan, mais on en a des exemples dans le sud de la Cornouaille et dans certaines régions du Tréguier ; quand le domanier a plusieurs tenures il en exploite lui-même une et afferme les autres. Dans le duché de Rohan, le domanier afferme sa tenure à un de ses enfants, ou à un étranger. Il s'y réserve souvent un jardin et une pièce dans la maison ; il se fait payer une rente triple de la redevance convenancièrre et institue des corvées à son profit. Cette tenure, qui est indivisible relativement au domanier et au seigneur, est souvent par la suite divisée en plusieurs fermes : la location, en pays de Rohan, est une façon de tourner l'indivisibilité de la tenure.

## CHAPITRE XII

## LE DOMAINE CONGÉABLE SOUS LA RÉVOLUTION.

Les domaniers expriment tous des plaintes dans les cahiers de doléances contre ce mode de tenure. Si le domaine congéable est aboli, comme ils le souhaitent, ils espèrent devenir propriétaires absolus de leurs tenures. Dès la fin de 1789, les pétitions, rédigées par des avocats et hommes de loi bretons, sont répandues dans les campagnes ; les paroisses les envoient au Comité des droits féodaux. Les propriétaires ripostent et défendent leurs droits. Cette lutte aboutit à la loi de 1791 qui est un compromis et devrait donner satisfaction aux domaniers, à qui elle accorde le droit de réciprocité. De nouvelles protestations provoquent la loi de 1792 : expropriation des seigneurs. Après Thermidor, on revient à la loi de 1791. Les domaniers n'ont en fait rien obtenu et la propagande intense qui a profondément agité la Basse-Bretagne pendant quelques années n'a eu aucun résultat. Diminution du nombre des tenures.

---

CONCLUSION

On a tendance actuellement à revenir au domaine congéable, après une décadence d'un siècle.

---

## PIÈCES JUSTIFICATIVES

## INDEX DES NOMS DE FAMILLES

INDEX DES NOMS DE LIEUX

---

